PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Peterborough

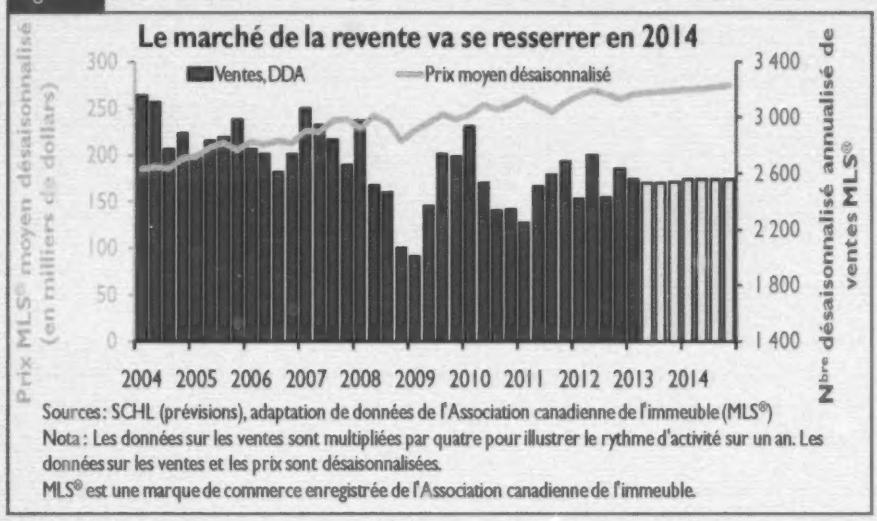
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2013

Faits saillants

- Les ventes de logements existants seront relativement stables tout au long de l'année 2013. Elles commenceront à progresser en 2014, car la conjoncture économique suscitera une demande accrue de la part des accédants à la propriété.
- Un marché équilibré poussera légèrement les prix de revente à la hausse jusqu'à la fin de 2014.
- Après une année calme en 2013, les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2014, mais elles demeureront peu nombreuses dans une perspective historique.

Figure 1



Sources : SCHL (prévisions), adaptation de données de l'Association canadienne de l'immeuble (MLS®)
Nota : Les données sur les ventes sont multipliées par quatre pour illustrer le rythme d'activité sur un an. Les données sur les ventes et les prix sont désaisonnalisées.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

*Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 26 avril 2013.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 Économie locale
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

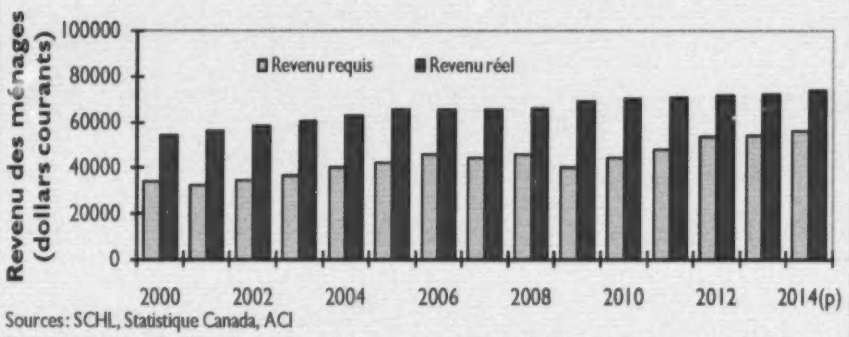
Marché de la revente

La demande sera stable chez les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur

Pendant le reste de l'année 2013, les ventes se poursuivront à un rythme similaire à celui enregistré au premier trimestre. Le volume annuel des ventes sera légèrement inférieur au résultat de 2012. Les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur, qui font habituellement partie du groupe des 45-64 ans, contribueront au maintien du niveau actuel de la demande de logements tout au long de l'année. Le dernier recensement a révélé que les personnes de 45 à 64 ans constituaient un pourcentage accru de la population de Peterborough. Le nombre des emplois à temps plein dans ce groupe d'âge reste stable et a même augmenté au cours des deux derniers trimestres. L'accroissement de l'avoir propre foncier attribuable à l'élévation des prix et les taux hypothécaires exceptionnellement bas continuent de procurer à ce type d'acheteurs des conditions favorables à l'acquisition d'une habitation plus chère. Pour les accédants à la propriété, qui ont généralement de 25 à 44 ans, la situation de l'emploi demeurera plus instable et sera donc moins propice à la demande de logements en 2013. Par conséquent, les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur auront davantage de difficulté à vendre leur propriété existante en 2013. Une habitation de prix moyen restera donc plus de temps sur le marché et, de ce fait, le nombre des nouvelles inscriptions n'augmentera pas cette année. La hausse du prix MLS® moyen sera plus importante vers la fin de 2013, à mesure que la proportion des ventes d'habitations haut de gamme continuera de progresser.

Figure 2

Revenu requis et revenu réel pour l'achat d'un logement moyen



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

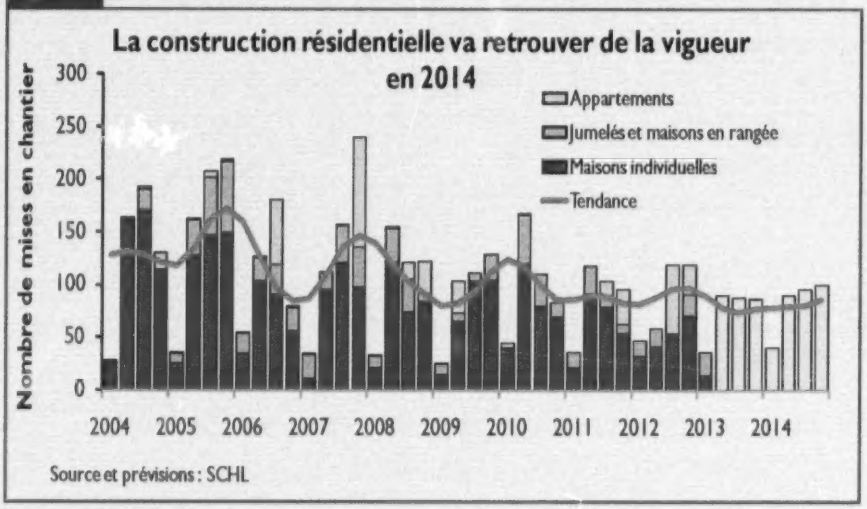
*Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe des prêts hypothécaires à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

En 2014, les acheteurs déjà propriétaires seront encore encouragés à mettre leur habitation en vente et à faire l'acquisition d'une plus chère. Tout comme en 2013, la conjoncture économique demeurera favorable pour les personnes âgées de 45 à 64 ans. Ces dernières auront moins de mal à vendre leur habitation l'an prochain, car la demande de la part des accédants à la propriété commencera à s'intensifier. Au cours de l'année 2014, l'emploi amorcera un redressement dans le groupe des 25-44 ans. Ordinairement, il y a un décalage de six mois entre les fluctuations de l'emploi et les ventes d'habitations. Les nouvelles inscriptions augmenteront quelque peu en 2014 par suite d'un gonflement de la demande de logements. Les éventuels accédants à la propriété seront également enclins à passer à l'action en prévision d'une légère majoration des taux hypothécaires au cours du second semestre de 2014. Cette catégorie d'acheteurs a tendance à être sensible aux variations des taux hypothécaires, même minimes. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Peterborough, le marché de la revente se resserrera, mais il demeurera équilibré, et les ventes progresseront un peu plus que les nouvelles inscriptions. Le jeu de l'offre et de la demande exercera une certaine pression à la hausse sur les prix. Toutefois, ceux-ci n'augmenteront que modérément, car la composition des ventes sera mieux équilibrée qu'en 2013.

Dans la RMR de Peterborough, l'accès à la propriété est toujours à la portée des ménages à revenu moyen

À Peterborough, l'écart entre le revenu nécessaire à l'achat d'une habitation et le revenu réel moyen restera le même en 2013. Les prix et la rémunération hebdomadaire moyenne croîtront à un rythme similaire, tandis que les taux hypothécaires demeureront à leur niveau de l'année dernière. En 2014, davantage d'éventuels accédants à la propriété seront en mesure d'envisager l'achat d'une habitation, car la rémunération hebdomadaire moyenne progressera un peu plus vite que les prix. Au cours du second semestre de 2014, une hausse modérée des taux hypothécaires entraînera une diminution du nombre des ménages qui passeront du statut de locataire à celui de propriétaire. Dans la région, les habitations existantes resteront relativement abordables comparativement à l'ensemble de la province, où l'écart entre le revenu réel et le revenu nécessaire est moins élevé. Dans la RMR de Peterborough, les ménages moyens n'ont aucun mal à prendre en charge le prêt hypothécaire nécessaire à l'achat d'un logement existant moyen.

Figure 3



Source et prévisions : SCHL

Marché du neuf

Les mises en chantier de maisons individuelles connaîtront une remontée après avoir ralenti en 2013

Cette année, le volume des mises en chantier d'habitations sera inférieur à celui enregistré en 2012. La formation des ménages, qui repose sur la croissance démographique, constitue un facteur déterminant de l'évolution des mises en chantier d'une année sur l'autre. Puisqu'on ne prévoit qu'une faible amélioration de l'emploi cette année, la croissance démographique et, par extension, la formation des ménages ralentiront. L'affaiblissement des conditions d'emploi dans le groupe des 25-44 ans entraînera une perte nette d'éventuels accédants à la propriété, qui déménageront ailleurs en Ontario et dans l'Ouest canadien. La modeste augmentation de la population continuera d'être attribuable aux migrants âgés de 45 à 64 ans, pour lesquels l'emploi sera relativement plus stable dans la RMR de Peterborough. En général, la migration des ménages âgés ne donne pas lieu à une croissance démographique aussi forte que celle des jeunes ménages, car ces derniers sont plus susceptibles de s'agrandir après s'être installés dans leur nouvelle région.

Les migrants âgés de 45 à 64 ans ont tendance à acheter une maison individuelle lorsqu'ils déménagent à Peterborough. Un marché de la revente équilibré fera en sorte que le nombre des inscriptions de maisons individuelles sera suffisant pour répondre à la demande supplémentaire de logements suscitée par la migration cette année. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles auront tendance à baisser encore d'une année sur l'autre. À Peterborough, le prix moyen des maisons individuelles neuves, qui varie de 325 000 $ à 350 000 $, est inaccessible pour la plupart des accédants à la propriété. Les mises en chantier de collectifs d'habitation, composés d'appartements, de jumelés et de maisons en rangée, diminueront aussi cette année. Elles seront cependant plus stables que celles de maisons individuelles, car ces types de logements restent abordables pour un éventail plus large d'acheteurs.

En 2014, le resserrement du marché de la revente favorisera la progression des mises en chantier d'habitations. Puisque la situation de l'emploi devrait s'améliorer l'an prochain et que les revenus devraient s'accroître, la demande de logements provenant des accédants à la propriété s'intensifiera et elle demeurera stable de la part des acheteurs déjà propriétaires.

Contrairement à 2013, l'amélioration de la conjoncture économique pour les éventuels accédants à la propriété fera en sorte que ces derniers seront moins nombreux à quitter la région en quête de perspectives d'emploi plus favorables. La migration des personnes âgées de 45 à 64 ans se poursuivra au rythme observé récemment. La faiblesse des taux hypothécaires et la majoration accrue de la rémunération hebdomadaire moyenne permettront à davantage d'acheteurs d'acquérir une maison individuelle. La concurrence sera plus forte pour les maisons individuelles existantes, car celles-ci sont généralement moins chères que les neuves. Par conséquent, les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur seront plus nombreux à se tourner vers le marché du neuf pour trouver une maison individuelle. Tout en demeurant exceptionnellement faible, le volume des mises en chantier de maisons individuelles devrait augmenter et retrouver le niveau atteint en 2012. Pour tous les autres types de logements, le nombre des mises en chantier demeurera similaire à celui enregistré à la même période l'année précédente.

Économie locale

Des projets d'agrandissement contribuent à la croissance de l'emploi

Le taux de chômage fléchira légèrement en 2013, car la modeste amélioration de l'emploi excédera l'accroissement de la population active. La faible augmentation des emplois n'incitera pas beaucoup de personnes ayant cessé de chercher du travail à réintégrer la population active. Le ralentissement de la croissance démographique ne facilitera pas non plus une forte progression de la population active. Des projets d'agrandissement dans les services publics et au Collège Fleming créeront des emplois dans les domaines de la construction, du génie et des transports ainsi que dans les métiers spécialisés. La concentration grandissante d'entreprises de haute technologie dans la RMR de Peterborough a également entraîné une demande accrue d'ingénieurs en général. Les ouvriers spécialisés bénéficieront aussi d'un certain nombre d'emplois disponibles dans le secteur de la fabrication de machinerie lourde. Le déplacement de l'école de pilotage du Collège Seneca à l'aéroport de Peterborough créera des postes dans l'enseignement. Certes, l'amélioration de la conjoncture sera attribuable à la fois au secteur des services et à celui de la production de biens, mais une part plus importante de l'emploi dans la RMR de Peterborough sera observée dans le premier. Puisque la croissance de l'emploi s'accélérera en 2014, la population active progressera également à une cadence légèrement plus rapide qu'en 2013. Cependant, un écart accru entre l'augmentation de l'emploi et la progression de la population active entraînera une réduction plus marquée du taux de chômage en 2014.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

Résumé des prévisions RMR de Peterborough Printemps 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	306	239	197	170	-13,7	190	11,8
Logements collectifs	98	112	146	130	-11,0	130	0,0
Jumelés	16	6	2	5	150,0	5	0,0
Maisons en rangée	78	58	50	65	30,0	65	0,0
Appartements	4	48	94	60	-36,2	60	0,0
Tous types de logement confondus	404	351	343	300	-12,5	320	6,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	313 278	330 749	327 943	333 500	1,7	337 500	1,2
Prix médian ($)							
Logements individuels	289 000	289 990	293 990	295 000	0,3	299 000	1,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,4	3,6	4,1	s.o.	-	s.o.	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 537	2 507	2 553	2 545	-0,3	2 560	0,6
Nouvelles inscriptions MLS®	5 032	5 043	4 843	4 775	-1,4	4 780	0,1
Prix MLS® moyen ($)	249 763	254 604	264 946	267 500	1,0	272 500	1,9
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,1	3,5	2,7	3,0	-	3,2	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	890	899	904	915	-	930	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,25	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 5,75	-
Nombre annuel d'emplois	57 200	57 700	59 300	59 700	0,7	60 500	1,3
Croissance de l'emploi (%)	-3,4	0,9	2,8	0,7	-	1,3	-
Taux de chômage (%)	9,7	9,4	8,2	8,0	-	7,5	-
Migration nette	972	333	298	285	-4,4	300	5,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique

NOTA : Univers locatif = Immeubles comptant au moins trois appartements

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.

Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla

65718_2013_B01

17-04-13